

**Interessenbekundungsverfahren
Entwicklung der Grundstücksflächen im
Bereich Remsgartenstraße 22 in
Lorch-Waldhausen**

Lorch, August 2026

1. Anlass und Zielsetzung

Die Stadt Lorch beabsichtigt, die Grundstücksflächen im Bereich der Remsgartenstraße 22 in Lorch-Waldhausen einer städtebaulich qualitätsvollen und zeitnahen Entwicklung zuzuführen.

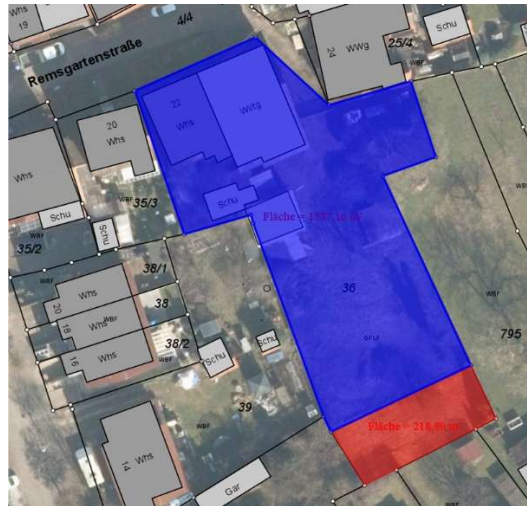
Auf dem Grundstück Remsgartenstraße 22 befindet sich derzeit noch ein bestehendes älteres landwirtschaftliches Gebäude, das im Rahmen der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Ortskern Waldhausen“ zum Abbruch vorgesehen ist. Die anschließende Neubebauung soll entsprechend den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Lorch erfolgen.

Die Stadt sucht hierfür einen geeigneten und leistungsfähigen Bauträger bzw. Projektentwickler, der die Grundstücksflächen erwirbt und das Vorhaben entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt plant und realisiert.

Die Stadt Lorch führt hierzu ein Interessenbekundungsverfahren durch. Die abschließende Entscheidung über die Vergabe bzw. den Verkauf der Grundstücksflächen trifft der Gemeinderat der Stadt Lorch. Ein Anspruch auf Erwerb der Grundstücke oder auf Abschluss eines Grundstückskaufvertrages besteht nicht.

2. Grundstück und städtebauliche Zielsetzung

Veräußert werden soll im Gesamten das Flurstück 36 (blau markiert) mit einer Fläche von 1.606 m² und die nordöstliche Teilfläche von Flurstück 791 (rot markiert) mit ca. 220 m².
Insg. ca. **1.826 m²**



Die baulich zu entwickelnde Gesamtfläche umfasst nach den vorliegenden städtebaulichen Unterlagen rund **1.377 m²** und gliedert sich in:

- die Fläche an der Remsgartenstraße mit ca. 577 m² sowie
- die rückwärtig gelegene Fläche mit ca. 800 m².

Für die Fläche an der Remsgartenstraße ist ein Einzelgebäude mit grundsätzlich **3 bis 5 Wohneinheiten** vorgesehen. Eine mit dem Wohnen verträgliche gewerbliche Nutzung ist nach den städtebaulichen Vorgaben grundsätzlich möglich.

Für die rückwärtige Fläche ist die Errichtung von **bevorzugt drei Reihenhäuser, maximal bis zu vier Reihenhäusern mit jeweils einer Wohneinheit** geplant.

Die städtebaulichen Leitplanken sowie die hierzu erstellten Planunterlagen sind dieser Interessenbekundung beigelegt.

3. Städtebauliche und gestalterische Rahmenbedingungen

Grundlage für die Entwicklung sind die von der Stadt Lorch vorgegebenen städtebaulichen Leitplanken:

Hierzu gehören insbesondere:

- Einzelhaus an der Remsgartenstraße mit grundsätzlich 3 bis maximal 5 Wohneinheiten,
- rückwärtige Reihenhäuser,
- zweigeschossige Gebäudestrukturen,
- Satteldachausbildung entsprechend den jeweiligen städtebaulichen Leitplanken,
- Einhaltung der vorgegebenen Gebäudehöhen,
- angemessene und ortsbildgerechte Gestaltung,

- Berücksichtigung der vorgegebenen Grün- und Freiflächen,
- wasserdurchlässige Beläge im Bereich der Außenanlagen,
- Verwendung heimischer Pflanzenarten,
- Berücksichtigung der vorgesehenen privaten Erschließung und Parkierung von 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit.

Die den Unterlagen beigelegten Lagepläne und Darstellungen sind **Ideenskizzen und städtebauliche Entwurfsdarstellungen**. Sie stellen keine abschließende Planung und insbesondere keine verbindliche Vorgabe für die konkrete architektonische Ausgestaltung des Bauvorhabens dar.

Der künftige Erwerber hat auf dieser Grundlage eine eigene genehmigungsfähige Planung zu entwickeln. Die städtebaulichen Leitplanken der Stadt sind dabei zu berücksichtigen.

4. Stellplätze

Für die geplante Wohnbebauung sind die erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

Dabei sind **je Wohneinheit 1,5 Stellplätze** herzustellen.

Die Stellplätze sind so anzuordnen und auszuführen, dass eine sinnvolle und dauerhaft nutzbare Parkierung gewährleistet ist. Gefangene Stellplätze sind nicht zulässig.

Die konkrete Anordnung der Stellplätze ist Bestandteil der vom Erwerber zu erarbeitenden Planung und mit der Stadt im weiteren Planungsprozess abzustimmen.

5. Erschließung

Die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt grundsätzlich privat und ist durch den Erwerber herzustellen und dauerhaft zu gewährleisten.

Dies umfasst insbesondere die erforderlichen Erschließungsflächen, die Zufahrt, die Wendeanlage sowie die erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen, soweit diese dem privaten Erschließungsbereich zuzuordnen sind.

Die Erschließung ist so herzustellen, dass die vorgesehene Nutzung und die erforderliche Zufahrt für Rettungs-, Ver- und Entsorgungsfahrzeuge gewährleistet ist.

Für den Fall einer späteren Erweiterung des Baugebiets in östlicher Richtung behält sich die Stadt Lorch vor, die hierfür erforderlichen privaten Erschließungsflächen einschließlich der darauf befindlichen Erschließungsanlagen zu übernehmen. Der Erwerber verpflichtet sich diesbezüglich, die betroffenen Flächen auf Verlangen der Stadt an diese zu übertragen. Die Einzelheiten werden im Grundstückskaufvertrag geregelt.

Der im Bereich des Flurstücks 793/2 vorgesehene Fußweg stellt eine Ausnahme von der privaten Erschließung dar und ist entsprechend den Vorgaben der Stadt zu berücksichtigen, wird auf Kosten der Stadt hergestellt und verbleibt im öffentlichen Eigentum.

Ein Teilbereich des Flurstücks mit etwa 350 qm ist beitragsrechtlich noch zu veranlagern. Beitragsrechtliche Veranlagung, ggf. Nachveranlagung sowie sämtliche Grunderwerbskosten gehen zu Lasten des Erwerbers.

6. Anforderungen an die Interessenbekundung

Interessierte Bauträger bzw. Projektentwickler werden gebeten, mit ihrer Interessenbekundung insbesondere folgende Unterlagen und Informationen einzureichen:

Angaben zum Unternehmen

- Unternehmensdarstellung,
- Rechtsform und Sitz des Unternehmens,
- Ansprechpartner und Kontaktdaten,
- Angaben zur bisherigen Tätigkeit als Bauträger bzw. Projektentwickler,
- Referenzen vergleichbarer Projekte, insbesondere im Wohnungsbau.

Angaben zum vorgesehenen Vorhaben

Darüber hinaus wird um eine kurze Darstellung gebeten, wie der Interessent die Entwicklung der Grundstücksflächen grundsätzlich umsetzen möchte.

Hierzu sollen insbesondere Angaben gemacht werden zu:

- vorgesehener Bauweise und architektonischer Ausrichtung,
- geplanter Aufteilung und Nutzung der Gebäude,
- Umgang mit den städtebaulichen Vorgaben der Stadt,
- vorgesehenem Stellplatzkonzept,
- Gestaltung der Freiflächen,
- vorgesehener Erschließung,
- geplanter Vorgehensweise bei Planung und Genehmigung,
- vorgesehenem Realisierungszeitraum.

Die Darstellung muss keine vollständige Entwurfsplanung enthalten. Eine **aussagekräftige Projektskizze bzw. Beschreibung der vorgesehenen Bauweise und des Realisierungskonzepts** ist ausreichend.

Die Stadt möchte mit der Interessenbekundung insbesondere erkennen können, welches Verständnis der jeweilige Interessent für die städtebauliche Aufgabe hat und wie er das Vorhaben qualitativ und zeitlich umsetzen möchte.

Abgabefrist zur Einreichung der vollständigen Unterlagen bei der Stadt Lorch, Hauptstraße 19, 73547 Lorch, michael.bullinger@stadt-lorch.de ist am 30.10.2026, 18.00 Uhr.

7. Kaufpreis

Die Grundstücksflächen werden **gegen Gebot** veräußert.

Als Mindestkaufpreis wird der für die Grundstücksflächen maßgebliche **amtliche Bodenrichtwert (aktuell 230 Euro/qm)** zugrunde gelegt.

Die abschließende Festlegung des Kaufpreises sowie die Entscheidung über den Grundstücksverkauf bleiben dem Gemeinderat der Stadt Lorch vorbehalten.

Die Stadt behält sich ausdrücklich vor, ein Angebot nicht anzunehmen, auch wenn dieses das Mindestgebot erreicht oder überschreitet.

8. Auswahl und Entscheidung

Die eingegangenen Interessenbekundungen werden durch die Verwaltung gesichtet und dem Gemeinderat zur Beratung und Entscheidung vorgelegt.

Die Entscheidung über den Verkauf der Grundstücksflächen trifft der Gemeinderat der Stadt Lorch.

Bei seiner Entscheidung kann der Gemeinderat insbesondere die folgenden Gesichtspunkte berücksichtigen:

- Erfahrung und Leistungsfähigkeit des Bauträgers,
- Qualität und Plausibilität der vorgestellten Projektidee,
- Umgang mit den städtebaulichen Zielsetzungen,
- Qualität der vorgesehenen Bauweise,
- Plausibilität des Realisierungskonzepts,
- vorgesehener Realisierungszeitraum,
- Höhe des angebotenen Kaufpreises.

Die vorgenannten Gesichtspunkte stellen keine verbindliche Bewertungsmatrix oder Rangfolge dar.

Die Stadt behält sich vor, mit einzelnen Interessenten ergänzende Gespräche zu führen oder weitere Unterlagen anzufordern.

Die Stadt ist nicht verpflichtet, das Grundstück an den Höchstbietenden zu veräußern.

9. Bauverpflichtung und Realisierung

Der künftige Erwerber verpflichtet sich, die Grundstücksflächen entsprechend den vertraglich vereinbarten städtebaulichen Zielsetzungen zu entwickeln und zu bebauen.

Im später abzuschließenden Grundstückskaufvertrag wird eine verbindliche Bauverpflichtung vereinbart.

Vorgesehen ist insbesondere:

- Einreichung eines genehmigungsfähigen Bauantrags innerhalb von 24 Monaten nach Besitzübergang,
- Beginn der Bauarbeiten innerhalb von 36 Monaten nach Besitzübergang,
- vollständige und bezugsfertige Fertigstellung des Vorhabens innerhalb von 60 Monaten nach Besitzübergang.

Die konkreten Fristen werden im Grundstückskaufvertrag verbindlich festgelegt.

10. Sicherung der städtebaulichen Zielsetzungen

Die im Rahmen der Interessenbekundung dargestellte Projektidee sowie die mit der Stadt abgestimmten wesentlichen Planungsgrundsätze werden im späteren

Grundstückskaufvertrag berücksichtigt. Wesentliche Änderungen gegenüber den vereinbarten städtebaulichen Zielsetzungen bedürfen der vorherigen Zustimmung der Stadt. Zur Sicherung der Bauverpflichtung und der weiteren vertraglichen Verpflichtungen werden im Grundstückskaufvertrag geeignete Sicherungsinstrumente vereinbart. Hierzu können

insbesondere ein Wiederkaufsrecht zugunsten der Stadt sowie eine entsprechende Rückauflassungsvormerkung gehören. Für wesentliche Verstöße gegen die vertraglich vereinbarten Verpflichtungen können darüber hinaus Vertragsstrafen vereinbart werden.

11. Ortskernsanierung und Abbruch des Bestandsgebäudes

Das Grundstück befindet sich im Bereich der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Ortskern Waldhausen“.

Die weitere Entwicklung ist unter Berücksichtigung der Ziele und Vorgaben der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Ortskern Waldhausen“ durchzuführen. Der bestehende Gebäudebestand auf dem Grundstück Remsgartenstraße 22 soll im Zusammenhang mit der vorgesehenen städtebaulichen Neuordnung abgebrochen werden. Bei einer entsprechenden Planung könnte das Gebäude auch erhalten bleiben. Die Einzelheiten werden im weiteren Verfahren bzw. im Grundstückskaufvertrag geregelt.

12. Hinweise

Die beigefügten städtebaulichen Leitplanken dienen der Darstellung der von der Stadt angestrebten städtebaulichen Entwicklung.

Sie sind als **Ideenskizzen bzw. städtebauliche Entwürfe** zu verstehen und ersetzen keine Genehmigungs- oder Ausführungsplanung.

Die endgültige Planung ist durch den Erwerber unter Beachtung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften und der mit der Stadt vereinbarten städtebaulichen Rahmenbedingungen zu erstellen.

Die Stadt Lorch behält sich vor, das Interessenbekundungsverfahren jederzeit zu ändern, aufzuheben oder ohne Vergabe zu beenden.

Ein Anspruch auf Erstattung von Aufwendungen, die im Zusammenhang mit der Teilnahme am Interessenbekundungsverfahren entstehen, besteht nicht.

13. Kontakt für Rückfragen:

Stadt Lorch
Herr Stadtkämmerer Bullinger
Hauptstraße 19
73547 Lorch
Telefon: 017172 180 120
eMail: Michael.Bullinger@stadt-lorch.de

Anlagen:

- Ideenskizzen
- Flyer zum Sanierungsgebiet